

Boligforeningen Kronjylland

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 12. januar 2023 kl. 16.30

Mødested: Marsvej 1



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Lone Jakobsen – Formand (LJ)

Frank Jonsen – Næstformand	(FJ)
Peter Langkilde	(PL)
Pia Bækgaard Nyhus	(PN)
Poul Erik Jensen	(PJ)
Poul Møller Larsen	(PML)
Kristian Rahbek	(KR)

Administrationen:

Kenneth T. Hansen	(KTH)
Susanne Linaa (referent)	(SLI)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-21	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-21
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	108	728	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	895
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	653	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	872
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	650	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	909
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	638	25	Nørresundbyvej 13	4	1.115
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	673	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	804
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	903	27	Aalborggade 8A-12B	42	720
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	577	27	Løgstørvej 2-8	28	789
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	705	27	Aalborggade 6A-6H	46	771
15	Møllevej 7-111	52	929	27	Bøsbrovej 25A-31B	52	759
16	Grenåvej 12	16	993	27	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	650
17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	752	27	Nørresundbyvej 14-28	48	618
18	Rubjergparken 2-56	40	725	27	Vorup Boulevard 28-42	48	684
20	Pilevej 8-22	8	936	27	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	602
21	Centrumgården	45	876	27	Bøsbrovej 37A-43B	48	680

Dagsorden	Side
2301. Godkendelse af dagsorden.....	4
2302. Godkendelse af referat.....	4
2303. Årsregnskab 2021/22.....	4
2304. Revisionsprotokol.....	5
2305. Orientering om forvaltningsrevision 2022.....	6
2306. Budget 2023/24.....	6
2307. Henlæggelser til drifts- og vedligeholdelsesplanen.....	7
2308. Renoveringsoversigt.....	8
2309. Repræsentantskabsmøde 2023.....	9
2310. Digital kommunikation – tilpasning til Normalvedtægten fra okt. 2019.....	10
2311. Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer.....	11
2312. Orientering fra Byggeudvalget.....	12
2313. Orientering fra Administrationen.....	12
2314. Mødekalender.....	15
2315. Eventuelt.....	16

2301 Godkendelse af dagsorden

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke allerede er en del af denne dagsorden.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning

Godkendt

2302 Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 1. december 2022 er udsendt til bestyrelsen den 08. december 2022. Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.

Referatet sendes i Penneo til godkendelse og underskrift.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Beslutning

Godkendt, underskrives via Penneo

Bilag vedlagt

- Intet

2303 Årsregnskab 2021/22

Sagsfremstilling:

Fremlæggelse af regnskabet for Boligforeningen Kronjylland samt de tilhørende afdelingers årsregnskab for 2020/21.

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:
 - Regnskab for Boligforeningen Kronjylland inkl. spørgeskema for 2021/22
 - Regnskab for afdelingerne for 2021/22
 - Ledelsesberetningen for Boligforening Kronjylland for 2021/22

Beslutning/referat

KTH gennemgår regnskab og ledelsesberetning.

Der henvises i øvrigt til det medsendte materiale

Regnskab for Boligforeningen Kronjylland inkl. spørgeskema for 2021/22 godkendes
Regnskab for afdelingerne for 2021/22 Godkendes
Ledelsesberetningen for Boligforening Kronjylland for 2021/22 godkendes

Dokumenterne underskrives via Penneo.

Bilag vedlagt

- Regnskab for Boligforeningen Kronjylland inkl. spørgeskema for 2021/22
- Regnskab for afdelingerne for 2021/22
- Ledelsesberetning for 2021/22

2304 Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt, hvor revisionsprotokollen for årsregnskabet 2021/22, der er udsendt sammen med dagsordenen vil blive gennemgået.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollen for årsregnskabet 2021/22, samt tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning.

Revisor gennemgår revisionsprotokollen. Der henvises i øvrigt til PP præsentationen på mødet, som er vedlagt referatet som bilag.

Revisionsprotokollen underskrives via Penneo

Bilag

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2021/22 for Boligforeningen Kronjylland

2305 Forvaltningsrevision

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen for RandersBolig vedtog d. 26.04.21 en proces for gennemførelse af forvaltningsrevision.

På den baggrund gennemfører RandersBolig årligt en forvaltningsrevision af udvalgte områder. Det er revisionens ansvar at efterse at der er gennemført forvaltningsrevision og påtage denne med eventuelle bemærkninger.

For boligforeninger, som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det normalt tilstrækkeligt at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis

sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision udføres stikprøvevis på tværs af boligorganisationerne.

Forvaltningsrevisionen er gennemført i juni – august 2022 af den daglige ledelse og nøglemedarbejdere i RandersBolig. De foreslåede områder er udvalgt af ledelsen, med udgangspunkt i rotationsplanen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs, og de administrerede foreningers drift.

I 2022 er gennemført revision af følgende områder:

1. Udflytningssager
2. Til- og framelding af el for beboerne
3. Fuldmagtsforhold ved kreditor stamdata
4. Månedlig lønudbetaling

Notat om forvaltningsrevision 2022 er vedlagt dagsordenen. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i de kommende ledelsesberetninger og revisionsprotokollater for RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Forretningsgangen og rotationsplanen blev på bestyrelsesmødet den 30. november 2021 godkendt af RandersBoligs bestyrelse. De udvalgte områder til revision i 2022 blev tilsvarende godkendt d. 25. april 2022.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Forretningsgangen for udflytning anses af ledelsen som værende tæt på tilfredsstillende, dog med forbedringsmuligheder på området omkring "endelig afregning". Det er et klar mål, at samtlige fraflyttere modtager den endelige afregning rettidigt.

Til- og framelding af el for beboerne sker i overensstemmelse med forretningsgangen, og testresultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende. Det er konstateret, at forretningsgangen er fulgt i 25 af 25 tilfælde, hvilket er særdeles tilfredsstillende.

Forretningsgangen for fuldmagtsforhold ved kreditor stamdata fungerer særdeles tilfredsstillende. Der er en målopfyldelse på 100% for alle servicemål undtagen et, efter kontrollen. Løsningen for efterkontrollen synes dog nærtstående ved at flytte kontrollen til team forvaltning. Denne løsning er godkendt af ledelsen.

Forretningsgangen for månedlig udbetaling løn sker i overensstemmelse med lovgivningen og forretningsgangen for området. Testresultatet viser en 100% målopfyldelse, og ledelsen anser resultatet som meget tilfredsstillende. Den udførte test giver ikke anledning til bemærkninger.

I 2022 blev 25 forretningsgange ajourførte og godkendt.

Indstilling:

- Det indstilles at orienteringen tages til efterretning

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning.

LLJ fortæller kort fra drøftelserne vedr. forvaltningsrevisionen i RandersBoligs bestyrelse.

Bilag vedlagt

- Forvaltningsrevision 2022

2306 Budget 2023/24 – Boligforeningen Kronjylland**Sagsfremstilling:**

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2023/24. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabet i marts 2023.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2023/24.

Beslutning/referat

KTH gennemgår budgetforslaget. Der henvises i øvrigt til det i bilagene medsendte materiale.

Budgetforslaget godkendes.

Bilag

- Budgetforslag for boligorganisationen for 2023/24

2307 Henlæggelser i drift- og vedligeholdelsesplanen

Sagsfremstilling

Henlæggelserne for 2022/2023 og 2023/2024 i drifts- og vedligeholdelsesplanen (DV-planen) drøftes i bestyrelsen.

Henlæggelsesniveauet er fastlagt på baggrund af den årlige markvandring i afdelingerne, samt forudgående kendskab til kommende vedligeholdelsesudgifter. Markvandringerne er foretaget hen over juni-august 2022. Afdelingsbestyrelserne har efterfølgende godkendt driftens forslag til henlæggelser til drift og vedligeholdelse i de enkelte afdelinger.

Det bemærkes at differencen fra 22/23 til 23/24 ift. afd. 26 skyldes at der her er tale om en institutionsafd. (børnehave og fritidshjem), hvor der ikke optages lån, men i stedet spares op til evt. større udgifter. Der henlægges derfor mere end det reelle behov tilskrives.

Tilsvarende ift. afd. 18. Her skyldes differencen udskiftning af køkkener, hvilket medfører et behov for henlæggelse af 100.000-, yderligere årligt.

B/F Kron	Henlæg kto. 120 22/23	Nødv. henlæg. kto. 120 23/24	Diff.	%
1	2.465.000	2.458.000	-7.000	-0,3
6	2.197.000	2.262.000	65.000	3,0
7	398.000	414.000	16.000	4,0
9	3.216.000	3.203.000	-13.000	-0,4
11	1.536.000	1.551.000	15.000	1,0
12	305.000	309.000	4.000	1,3
13	810.000	804.000	-6.000	-0,7
14	1.532.000	1.552.000	20.000	1,3
15	984.000	914.000	-70.000	-7,1
16	357.000	368.000	11.000	3,1
17	771.000	797.000	26.000	3,4
18	914.000	1.012.000	98.000	10,7
20	144.000	150.000	6.000	4,2
21	849.000	847.000	-2.000	-0,2
22	531.000	529.000	-2.000	-0,4
23	319.000	334.000	15.000	4,7
24	1.044.000	1.062.000	18.000	1,7
25	68.000	70.000	2.000	2,9
26	758.000	650.000	-108.000	-14,2
27	8.383.000	7.907.000	-476.000	-5,7

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/referat

KTH fortæller kort fra henlæggelsesplanen.
Orienteringen tages til efterretning.

Bilag vedlagt

- Intet

2308

Renoveringsoversigt

Sagsfremstilling

Hermed fremlægges oversigten over afdelingernes kendte renoveringsbehov anno december 2022, til bestyrelsens orientering. Oversigten viser hvilke og hvor store renoveringsbehov boligorganisationens ejendomme har.

Renoveringsoversigten giver bestyrelsen mulighed for at fokusere på de mest presserende renoveringer, som primært vil blive iværksat i løbet af 2023.

Den enkelte renovering vurderes individuelt, inden endelig godkendelse til igangsættelse hhv. udsættelse til kommende år.

Ift. vedlagte renoveringsoversigt bemærkes særligt ift. afd. 16, Grenåvej 12, at det er konstateret, at tagbelægningen på tagfladen mod nordøst, bestående af gule vingeteg, delaminerer og afskaller i stor stil.

Det rådgivende ingeniørfirma Reeholm og Bredahl har besigtiget ejendommen og har følgende konklusion:

- Tagsten er tjenlig til udskiftning på tagfladen mod Grenåvej, men bør skiftes på begge tagflader så undertaget kan udskiftes.
- Undertag er tjenlig til udskiftning på begge tagflader. Levetiden på den aktuelle type undertag er maks. 25 år, der allerede er overskredet.
- Zinkbeklædninger på kviste og langs tagfod og gavle bør udskiftes.
- Krydsfinerunderlag langs tagfod og gavle forventes at kunne bevares, krydsfinerunderlag ved kviste bør skiftes.

Projektafdelingen udarbejder snarest i det nye år, en kalkulation på udgifterne til projektet. Disse fremgår således ikke af vedlagte renoveringsoversigt.

Renoveringsoversigten pr. december 2022

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til renoveringsoversigt, til bestyrelsens godkendelse.

På baggrund af de nuværende konjunkturer og prisstruktur bemærker driften/projektafdelingen i relation hertil at der formentligt er visse projekter i vedlagte oversigt, som ikke vil kunne udføres inden for den angivne tidsramme grundet verdenssituationen.

De i oversigten angivne årstal, skal således betragtes som en forventet tidsplan, for opstart af processen for de enkelte byggesager. Ikke som en deadline for, hvornår projekterne afsluttes.

Renoveringsoversigten er opbygget ud fra følgende kriterier:

Meget presserende renoveringer

- Renoveringer der har ventet længe
- Nedbrudte bygningsdele, der giver følgeskader på andre bygningsdele
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende renoveringer

Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger

- Gener, afdelingen har levet med i årevis

Ikke presserende renoveringer

- Øvrige opgaver, der ikke giver skade ved at vente

Særlige projekter

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F. eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. december 2022, med udgangspunkt i de senest kendte priser, er vedlagt dagsordenen som bilag.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. december 2022 for Boligforeningen Kronjylland.

Beslutning/referat

Renoveringsoversigten godkendes

KTH beretter kort fra renoveringsoversigten.

- Beløb i oversigten er overslagstal, ligeledes er de angivne årstal ca. tidspunkter for opstart af projekterne. Hvornår projekterne præcist sættes i gang afhænger af konjunkturerne.
- I løbet af 2023 vil driften/projektafdelingen sammen med KTH lave et færdigt oplæg til hvor og hvornår der skal sættes gang i renoveringer. Her vil være særligt fokus på det gamle Gudenå.

Ift. afd. 9 skal der formentligt laves en egentlig helhedsplan, hvis afdelingen skal have gennemført alle de påtænkte renoveringer.

Ift. afd. 27 drøftes helhedsplanen. Herunder det øgede omkostningsniveau og forventede huslejestigninger – renten spiller en væsentlig rolle ift. dette.

Ift. LBF-støttede arbejder vil renter mv. ikke have betydning for huslejen, da LBF har besluttet at støttede arbejder maks. vil/må medføre en huslejestigning på 20 kr.

Merudgiften ift. denne type arbejder ender derfor hos LBF. Det der får betydning for beboerne ift. huslejen bliver de udstøttede arbejder – her vil beboerne mærke det øgede omkostningsniveau i form af en huslejeforøgelse.

Der søges at finde de nødvendige besparelser uden at det går ud over "lækkerierne"/de tiltag som oprindeligt var med til at sikre at beboerne stemte helhedsplanen igennem. Det kan eksempelvis være ift. stipulerede ydelser.

Dispositionsfonden

Spørgsmålet om brugen af dispositionsfonden drøftes. Det vigtigt at den sættes i spil ifm. fremtidige renoveringsprojekter henset til muligheden for at få tilskud fra LBF.

Dispositionsfonden og hvad der sker ift. afdelingernes opsparing ifm. en evt. fusion drøftes. Dispositionsfonden og arbejdskapitalen er ikke en væsentlig faktor ved en fusion – det er henlæggelserne som betyder noget. Adm. anbefaling vil være at alle bliver/er ligestillede ift. dispositionsfondene.

Bilag vedlagt

Renoveringsoversigt pr. dec. 2022

2309 Repræsentantskabsmøde 2023

Sagsfremstilling:

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes torsdag den 9.marts 2022, kl. 18.30.

Valg til organisationsbestyrelsen

Peter Langkilde, Pia Bækgaard Nyhus og Poul Erik Jensen er på valg. Poul Erik Jensen modtager ikke genvalg.

Valg af dirigent

Det anbefales, at bestyrelsen indstiller en kandidat til at varetage rollen som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Formanden indstiller Frank Jonsen som dirigent

Placering af mødet

På mødet søges det afklaret, hvor bestyrelsen ønsker at afholde repræsentantskabsmødet for Boligforeningen Kronjylland.

Formandskabet indstiller at mødet afholdes hos RandersBolig på Marsvej 1

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent og placering af mødet

Beslutning/referat

Pia Bækgaard Nyhus og Peter Langkilde modtager genvalg.

Ift. at finde en ny kandidat til OB – det er vigtigt at være OBS ift. afdelingsmøderne og gøre opmærksom på at der er en mulighed for at stille op og komme ind i OB. Det kunne være fint at man fik en kandidat/repræsentant fra Nordbyen – det ville give en bredere repræsentation i OB.

Frank anbefales som dirigent.

Mødet holdes på Marsvej 1,
I indbydelsen skal stå at der er mad/en varm ret og 1 genstand ifm. mødet og selvfølgelig vand, te og kaffe.

LLJ – kom gerne med in-put til årsberetningen på mail. Årsberetningen rundsendes til bestyrelsesmedlemmerne til kommentering inden mødet.

Bilag vedlagt

- intet

2310 Digital kommunikation – tilpasning til Normalvedtægten fra okt. 2019

Sagsfremstilling

Bestyrelsen i RandersBolig drøftede d. 23.11.22 organisationens vedtægter og spørgsmålet om en tilpasning af disse, så de er i overensstemmelse med normalvedtægten fra 2019.

Normalvedtægten er således i 2019 ændret så digital kommunikation nu sidestilles med analog, ift. kommunikation med beboerdemokratiet.

RandersBoligs bestyrelse indstiller pba. denne ændring, at de enkelte organisationsbestyrelser tager stilling til spørgsmålet om brugen af digital kommunikation. Dette mhp. en evt. ændring af vedtægterne for RandersBolig således at disse tilpasses til den gældende normalvedtægt.

Normalvedtægten á 2019

Den 1. oktober 2019 ændrede Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen normalvedtægten mhp. at fremme den digitale kommunikation, samt sikre overgangen til brugen af digital post, som blev indført i 2021. Normalvedtægterne kom herved til afspejle Lov om Leje af Almene Boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation.

Ændringerne betyder/betød at det nu er muligt at indkalde digitalt til **repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder**, uden at der skal foreligge en specifik aftale med lejer om dette.

Normalvedtægten blev således i 2019 ændret på følgende områder:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (fx via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Kun lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter

normalvedtægterne. Det er således muligt at bruge digital kommunikation, også selv om en beboer har givet besked om at man ikke ønsker at modtage indkaldelser digitalt fra RandersBolig.

- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved et fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Boligforeningen Kronjyllands vedtægter

Indkaldelse til repræsentantskabs- og afdelingsmøder i Kronjylland skal, jf. §§ 8 og 15 i den nuværende vedtægt for Boligforeningen Kronjylland, ske ved fysisk brev med 4 ugers varsel. Dog kan bruges digital fremsendelse, såfremt dette er aftalt særskilt med den enkelte lejer.

En tilpasning af Kronjyllands vedtægter så disse er i overensstemmelse med normalvedtægten, vil vende processen om. Således at udgangspunktet vil være at indkaldelsen til repræsentantskabs- og afdelingsmøder sker digitalt. Kun lejere som er fritaget for digital post jf. §5 i Lov om digital Post vil få et fysisk brev

En evt. brug af digitale indkaldelser til repræsentantskabs- og afdelingsmøder skal fremgå af Boligforeningen Kronjyllands vedtægter. En evt. tilpasning af Kronjyllands vedtægter så disse er i overensstemmelse med Normalvedtægten skal således godkendes på det kommende repræsentantskabsmøde d. 9. marts.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter spørgsmålet om en evt. tilpasning af vedtægterne for boligforeningen Kronjylland. Dette mhp. at disse bringes i overensstemmelse med normalvedtægterne á oktober 2019.

Dette mhp. endelig stillingtagen på repræsentantskabsmødet d. 9. marts.

Beslutning/referat

Godkendt – det anbefales til repræsentantskabet at BF Kronjyllands vedtægter tilpasses Normalvedtægten

Det tilføjes i informationsbrevet at dokumentation på fritagelse fra modtagelse af digital post kan fås på borgerservice.

Bilag vedlagt

- Udkast til brev til lejerne om ændring af vedtægterne.

2311 Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning.

Allan har sagt op og der søges efter en ny serviceassistent – der er givet besked om dette fra driften/Søren.

LLJ har været til BL repræsentantskabsmøde – her blev bl.a. arbejdet med verdensmålene.

Ift. Boligområder på listen over parallelsamfund (den tidligere Ghattoliste) er det ift. RandersBolig fortsat de samme boligområder som er på denne. Glarbjergvej og Gl Jennumvej.

2312 Orientering fra byggeudvalget

Der orienteres kort omkring seneste byggemøder i de igangværende renoveringer.

På byggeudvalgsmødet d. 6. december 2022 blev bl.a. drøftet:

- Indretning af lejlighederne. Herunder muligheder for køkkenopstilling og indretning af bad/toilet.
- Behovet for at finde besparelser i projektet pba. rentestigninger og stigende materialepriser.

Endvidere blev orienteret om at administrationen har indsendt ansøgning til Nordea Fonden om midler til opsætning af en pavillion ved stien "Den røde tråd".

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning/referat

Der var møde i byggeudvalget ift. afd. 6 i uge 1 – alt kører efter planen her, tidsplanen holder. Beboerne er lidt bekymrede ift. udgiften ved at have ventilationspumpen kørende.

Poul M. deltager i møde i byggeudvalget ift. Afd. 6 d. 21.02.23 kl. 14.00, i stedet for LLJ.

Modtagere/ adgang til referater fra byggeudvalgsmøder drøftes. Kun byggeudvalget modtager ref. fra møder i byggeudvalget. Beboerne involveres ikke i proces. Byggeudvalgets medlemmer er beboernes repræsentanter og tillidsvalgte. Udvalgets opgave er at informere beboerne om hvad der sker ifm. et givet projekt.

Man kan også finde information på afdelingens hjemmeside – her lægges løbende info op.

2313 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Renovering af den tidligere AB Gudenå

Som nævnt på bestyrelsesmødet d. 01.12.22 skal der foretages renoveringer m.v. ift. den gamle AB Gudenå.

Der er derfor nedsat en arbejdsgruppe i drifts- og projektafdelingen med deltagelse af forvaltningskonsulenten, som skal udarbejde forslag til renoveringsprojekter. Projekterne vil tage udgangspunkt i hvilke renoveringer der skal prioriteres ift. den gamle AB Gudenå samt, hvor det er mest fornuftigt at sætte gang i renoveringer/projekter. Huslejeniveauet og et evt. behov for tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond og/eller trækningsret vil i den forbindelse blive vurderet. Det forventes at renoveringsprojekter med tilhørende finansieringsplan vil blive indstillet til bestyrelsens godkendelse inden udgangen af 2023.

Nummerering af dagsorden

Som det også fremgår af indeværende dagsorden, er der med virkning fra 2023 ændret på måden hvorpå dagsordnerne fremadrettet vil være nummereret.

Fremadrettet vil dagsordenens punkter således være nummereret med årstal og nummer – altså pkt. 1 = 2301, pkt. 2 = 2302 osv.

b) Status tomgang og tab ved fraflytning pr. 31. december 2022

Administrationen har udarbejdet en oversigt, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret den 1. oktober 2021 og frem til den 31. december 2022 er påført. Igangværende tomgang er, i vedlagte bilag, markeret med gul linje.

Igangværende tomgang:

Afd. 11

Nattergalevej 4 – 12. Tomgang siden ca. juli/aug. 2022 pba. renovering og genhusning. Tomgangslejetab i alt frem til 31.12.22: 290.170 kr.

Lejemålene: Nr. 4, 2. Tv., Nr. 8, st. th. og 2. th., Nr. 10, 2. tv. samt Nr. 14, 2. Tv. er dog udlejet pr 01.01.23 hhv. 01.02.23 og afgår således fra tomgang med virkning fra disse datoer. De er derfor ikke markeret med gul i oversigten. Tomgangslejen for disse lejemål er medtaget i de 290.170 kr.

Afd. 27

Bøsbrovej 41 A St. th. Tomgang siden 01.11.22. Tomgangstab i perioden: 10.732 kr.

Aalborggade 6 C 2. tv. Tomgang siden 01.12.22. Tomgangstab i perioden: 6.671 kr.

Pr. 31.12.22 var der således registreret i alt 17 boliger med tomgang, svarende til knapt 1,2 % af boligerne i BF Kronjylland

Boliger som er afgået/afgår fra tomgang:

Afd. 11

Nattergalevej 4, 2. tv. Udlejet pr. 01.02.23. Lejetab i alt i perioden frem til 01.01.23: 18.761 kr.

Nattergalevej 8, st. th. Udlejet pr. 01.01.23. Lejetab i alt i perioden frem til 01.01.23: 18.761 kr.

Nattergalevej 8, 2. th. Udlejet pr. 01.01.23. Lejetab i alt i perioden frem til 01.01.23: 18.761 kr.

Nattergalevej 10, 2. tv. Udlejet pr. 15.01.23. Lejetab i alt i perioden frem til 01.01.23: 20.845 kr.

Nattergalevej 14, 2. tv. Udlejet pr. 01.12.22. Lejetab i alt i tomgangsperioden: 35.437 kr.

Tomgangsrisiko:

Afd. 22

Blomsterparken 33 vil gå i tomgang 01.01.23 hvis ikke boligen er udlejet inden da. Fraflytningsårsagen er ikke angivet i forbindelse med opsigelsen

En markedsføringsindsats er sat i gang. Således arbejdes bl.a. på at få taget nye billeder af lejemålene (ind- og udvendigt), samt en bedre bolig- og områdebeskrivelse.

Huslejetilskud – en mulighed ift. at undgå tomgang kan være at bestyrelsen beslutter at yde et huslejetilskud til en bestemt afdeling i en given periode, eks. for 12 måneder. Huslejetilskuddet vil i givet fald skulle tages fra dispositionsfonden. Et huslejetilskud vil være særligt relevant i afdelinger hvor prisen/økonomi angives som fraflytningsårsag.

Afd. 27

Aalborggade 6H, 3. tv. Lejemålet vil gå i tomgang pr. 01.01.23, hvis ikke boligen er udlejet inden da. Flytteårsag: lejerer flytter til anden kommune (Odder).

Ved udsendelse af dagsordenen d. 05.01.23 var der 4 i ledige boliger i tilbud på hjemmesiden. Svarende til 0,3 % af BF Kronjyllands boliger

Andet:

Afd. 22

Blomsterparken 8 står til at være udlejet pr. 01.01.23. Lejemålet står således ikke længere til at være i risiko for at gå i tomgang- Lejemålet ville været gået i tomgang pr. 01.12.22

Afd. 15

Møllevej 47. Nedenstående tilbagemelding er kommet fra en potentiel lejer til boligen.

"Jeg var i går ude og kigge på rækkehuset i Hornbæk. Rækkehuset ser rigtig fin ud, udefra. Rumdelingen er fin. Men det trænger gevaldig til en opdatering. Badeværelser og køkken er ikke opdateret - der er rigtig meget brunt og grønt.

Plus det faktum at motorvejen høres meget. Det trækker alt sammen ned. Derfor synes jeg også huslejen er for høj, set i lyset af kvaliteten. Pt. er markedet oversået med rækkehuse, som er i en væsentlig bedre stand, bedre beliggenhed - til kun 1000 kr. mere om måneden.

Så jeg takker nej denne gang.”

En opdatering/istandsættelse af lejemålene på Møllevej kunne være relevant at tage op – givet at den kollektive råderet godkendes af repræsentantskabet d. 9. marts 2023st. th.

c) Budgetkontrol for boligorganisationen pr. 30. sept. 2022

Der er ingen budgetkontrol i Kronjylland pr. 30. september 2022 pga. årsafslutning. Regnskabet for 2022 gennemgås og godkendes på indeværende møde d. 12. januar 2022

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning.

Afd. 15 får gas i løbet af 2023, brug af den kollektive råderet sættes i gang, givet at repræsentantskabet stemmer det igennem.

Tilslutning til fjernvarme i afd. 22. drøftes. LLJ og Søren har været til infomøde med Verdo - muligvis tilslutning i 2026/27.

Bilag

- Tomgang mv. i Boligforeningen Kronjylland pr. 30. november 2022

2314 Mødekalender

Bestyrelsesmøder i 2023	
Torsdag 12. januar 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Torsdag 9. marts 2023 kl. 16.30	Formøde/konstituering
Torsdag 25. maj 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 28. september 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 14. december 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde

Andre møder i boligorganisationen	
Torsdag den 9. marts 2023 kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde

Afdelingsmøder i 2023					Bestyrelse	Personale
Dato	Tid	Afdeling	Lokale			
12.01.23		Regnskabsmøde				

Mandag	16.01.23	Budgetcafe				
Torsdag	19.01.23	Budgetcafe				
Onsdag	25.01.23	18.00	12	Tronborg	Pia/Peter	MTC
Onsdag	25.01.23	18.00	1	R. Hougårds Vej 5	Poul M	SAF
Onsdag	25.01.23	18.30	18	Centrumgården 13A	Lone	BLP
Torsdag	26.01.23	19.00	7	R. Hougårds Vej 27 A	Poul M/ Lone	SAF
Torsdag	26.01.23	19.00	23	Dalumvej	Frank	MTC
Mandag	30.01.23	15.00	25	Nr. Sundbyvej	Poul Erik	SAF
Mandag	30.01.23	18.00	24	Athenevej	Kristian	SAF
Mandag	30.01.23	19.00	15	Fælleshuset Møllevej	Lone	MTC
Tirsdag	31.01.23	18.00	6	R. Hougårds Vej 27 A	Lone	SAF
Onsdag	01.02.23	18.30	20	Centrumgården 13A	Lone	MTC
Onsdag	01.02.23	19.00	13	Festsalen Fabersvej	Frank	SAF
Torsdag	02.02.23	17.30	9	Marsvej	Lone	SAF
Mandag	06.02.23	18.00	27	Randers FC	Alle	SAF/BLP
Tirsdag	07.02.23	19.00	21	Centrumgården 13A	Lone	BLP
Onsdag	08.02.23	18.00	11	Skovbakken? Lodsejervej	Frank	SAF
Mandag	20.02.23	18.00	22	Centrumgården 13A	Lone	BLP
Mandag	20.02.23	19.00	17	Centrumgården 13A	Lone	BLP
Mandag	21.02.23	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej	Peter	MTC
Torsdag	09.03.23	18.30	Rep.møde	Marsvej	Alle	KTH/SLI

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning. Mødekalendar inkl. de enkelte bestyrelsesmedlemmers deltagelse på afdelingsmøderne blev godkendt d. 01.12.22

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning

Til afdelingsmødet i afd. 27, indstilles Lone som dirigent. Administrationens repr. Indstilles som referent.

Bilag vedlagt

- Intet

2315 Eventuelt

- Dødsfald i afd. 17: Et tidligere mangeårigt medlem af afdelingsbestyrelsen er død, LLJ deltager i begravelsen og der gives en bårbuket fra Kronjylland.
- Deltagelse i repræsentantskabet i Forenet Kredit: LLJ deltager i mødet i Forenet Kredit. Deltagelsen vil være virtuel.

Ingen bestyrelsesmedlemmer ønsker at stille op til repræsentantskabet i Forenet Kredit

- Ift. modtagelse af regnskabsmateriale: Ringbindet med regnskab, ledelsesberetning m.v. afskaffes – fremadrettet udsendes materialet kun digitalt.